

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 19
„Betriebshof
Mühlenbecker Straße“**



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

**OT Schildow
Flur 3, Flurstück 25/1**

Entwurf
März 2017

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil A Planzeichnung
- Teil B Textteil
- Teil C Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land
OT: Mühlenbeck- Schildow-
Schönfließ- Zühlsdorf

Planverfasser (Entwurf)
Stadtplanungsbüro
Dipl. Ing. Andrea Kautz
Am Rosentalweg 10
06526 Sangerhausen
03464 579022
architekt.andrea.kautz@t-online.de

Planverfasser (Vorentwurf)
ND Architekten
Residenzstraße 2
13409 Berlin

Planverfasser Umweltbericht (Entwurf)
liela stadt- und landschaftsplanung
Klosterbergstraße 19
39104 Magdeburg
0391 6623616
katrin.schube@liela.de

Planverfasser Umweltbericht (Vorentwurf)
Landschaftsplanungs- und Ingenieurbüro WETTER
Residenzstraße 2
13409 Berlin

TEIL C

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“



Stand Entwurf
März 2017

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| STÄDTEBAULICHER TEIL | |
| 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes..... | 5 |
| 2. Anlass/ Erforderlichkeit der Planaufstellung | 5 |
| 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 3.1 Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Einordnung..... | 6 |
| 3.2 Grundbesitz..... | 6 |
| 3.3 Naturräumliche Situation | 6 |
| 3.3.1 Geografische Lage..... | 6 |
| 4. Landes- und Regionalplanung..... | 7 |
| 5. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan | 8 |
| 6. Sonstige gemeindliche Planungen | 8 |
| 7. Fachbezogene Anforderungen | 8 |
| 8. Bebauung/ Nutzung im Plangebiet/ in der Umgebung | 10 |
| 9. Erschließung/ Ver- und Entsorgung..... | 10 |
| 10. Naturräumlicher Bestand im Plangebiet/ in der Umgebung | 11 |
| 10.1 Oberflächenverhältnisse / Vegetation..... | 11 |
| 10.2 Geologische- und Bodenverhältnisse | 11 |
| 10.3. Klima..... | 11 |
| 11. Ziel/ Zweck der Planung..... | 12 |
| 12. Begründung/ Darstellung der Abwägung des Planinhaltes | 12 |
| 13. Städtebauliche Kennwerte | 15 |
| UMWELTBERICHT | |
| 1. Einleitung / Vorbemerkungen | 16 |
| 2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes..... | 16 |
| 2.1 Angaben zu Standort und Inhalten des Bebauungsplanes | 16 |
| 2.2 Art und Umfang des Untersuchungsraumes..... | 17 |
| 2.3 Bedarf an Grund und Boden..... | 18 |
| 3. Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung..... | 19 |
| 4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 20 |
| 4.1 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren | 20 |
| 4.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren | 20 |
| 4.1.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren | 20 |
| 4.1.3 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren | 20 |
| 4.2 Schutzgüter – Belange gem. §1, Abs. 6, Nr. /a, c, d und §1a BauGB..... | 21 |

| | | |
|---------|---|----|
| 4.2.1 | Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz | 21 |
| 4.2.1.1 | Pflanzen | 21 |
| 4.2.1.2 | artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 24 |
| 4.2.2 | Schutzgut Boden | 25 |
| 4.2.3 | Schutzgut Wasser | 25 |
| 4.2.4 | Schutzgut Klima / Luft | 26 |
| 4.2.5 | Schutzgut Landschafts – und Ortsbild / Erholung | 26 |
| 4.2.6 | Schutzgut Mensch | 27 |
| 4.2.7 | Schutzgut Kultur –und sonstige Sachgüter | 28 |
| 4.2.8 | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern | 28 |
| 5. | Zusammenfassung | 28 |
| 6 | Prognose des Umweltzustandes | 29 |
| 6.1 | Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 29 |
| 7 | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation | 29 |
| 7.1 | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität | 29 |
| 7.2 | Eingriff und Kompensation | 30 |
| 8.3 | Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen | 30 |
| 8 | Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 “ Betriebshof Mühlenbecker Straße “ in Schildow | 31 |
| 9. | Verwendete Literatur | 33 |
| 10. | Anlagen und Karten | 33 |
| 11. | Rechtsgrundlagen | 33 |

STÄDTEBAULICHER TEIL

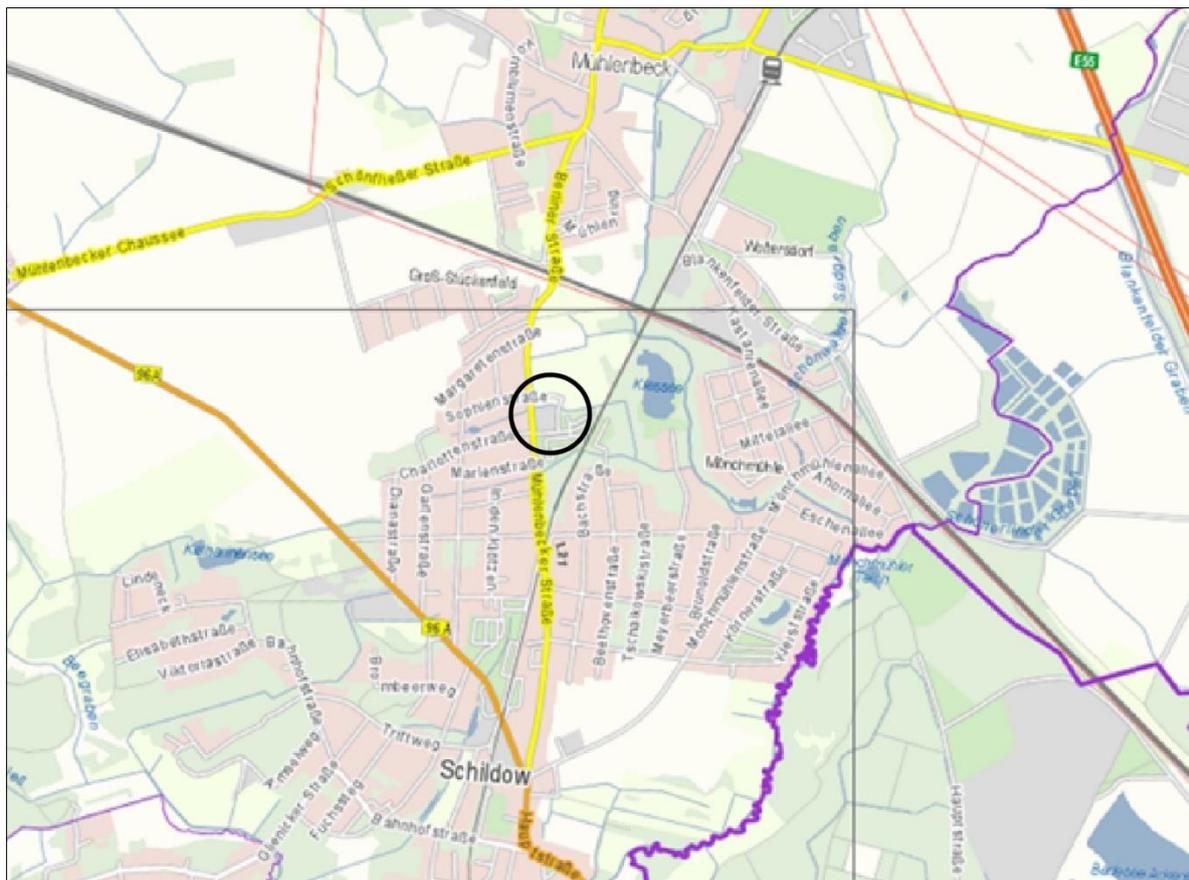
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf einer ca. 1 ha großen Fläche im Norden der Ortslage Schildow.

Der südliche Teil des Grundstücks wird gegenwärtig als Lagerplatz in Verbindung mit einem Dienstleistungsgartenbaubetrieb genutzt.

In den Randbereichen befinden sich Gehölze, die zu erhalten sind sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen, die ebenfalls in ihrem Bestand nicht verändert werden.

Das Gebiet wird durch die Mühlenbecker Straße im Westen, einen Graben und landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen im Norden, den Orchideenweg im Süden und eine Kleingartenanlage mit Nutzgärten im Osten begrenzt. Westlich der Mühlenbecker Straße befindet sich die Ortslage.



© 2016 LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Topografische Karte mit Lage im Gemeindegebiet

2. Anlass/ Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Mühlenbecker Str. 94 in Schildow befindet sich seit 2005 der Betriebshof der Firma Lehmann Im- und Export GmbH. Das gewerbliche Unternehmen ist im Bereich Garten- und Landschaftsbau sowie Landschaftspflege tätig und beschäftigt 7 festangestellte Mitarbeiter sowie Saisonkräfte.

Das Unternehmen plant, den Ga-La-Bau-Betriebshof an der Mühlenbecker Str. 94 als Hauptsitz für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, im vorderen Bereich des Grundstücks ein straßenbegleitendes Gebäude zur Unterbringung von Verkaufsräumen zum Handel mit Sämereien, Pflanzen, Gehölzen und Blumen zu errichten. Gleichzeitig soll das Gebäude Büro- und Sozialräume beherbergen. Zum Schutze der auf dem Areal befindlichen Güter und Maschinen soll im Obergeschoss eine Hausmeisterwohnung entstehen. Im hinteren Bereich des Grundstücks soll eine Halle für die Unterbringung und Wartung der

Geräte und Maschinen errichtet werden. Die übrigen Flächen dienen u. a. als Lagerflächen. Mit der Erweiterung des Unternehmens sollen perspektivisch weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Das Grundstück befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich, so dass zur planungsrechtlichen Vorbereitung der o. g. Nutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist an der gewerblichen Entwicklung im Ort interessiert und möchte dabei insbesondere die schon ansässigen Unternehmen in ihrer Entwicklung unterstützen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Mühlenbecker Land zur Einleitung des Planverfahrens am 07.07.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“/ OT Schildow gefasst.

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des zurzeit gültigen BauGB aufgestellt. Gemäß § 2 (4) BauGB wird eine Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlicher Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplans. Sein Ergebnis wird in der Abwägung berücksichtigt.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Planung war zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickelbar, so dass sich die Notwendigkeit ergab, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, um sicherzustellen, dass der B-Plan aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Einordnung

Das Vorhaben umfasst das an der Mühlenbecker Straße 94 gelegene Flurstück 25/1, Flur 3 der Gemarkung Schildow mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 m²

3.2 Grundbesitz

Die Plangebietsfläche befindet sich im privaten Besitz.

3.3 Naturräumliche Situation

3.3.1 Geografische Lage



Der OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt in Brandenburg, Landkreis Oberhavel, nördlich von Berlin. Schildow wird eingebettet im Süden durch die Stadt Berlin, westlich durch die Gemeinde Glienicke/ Nordbahn, im Osten durch Wandlitz, im Norden durch Oranienburg und Hohen Neuendorf.

Die Gemeinde befindet sich im engeren Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg und ist zugehörig zur Regionalplanungsregion Prignitz-Oberhavel.

4. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Mühlenbecker Land ist eine amtsfreie Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion. Dem LEP B-B entsprechend gehört die Gemeinde Mühlenbecker Land zum Mittelzentrum Oranienburg (Z 2.9).

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem Landentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Grundsatz 1 Abs. 4 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung der ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung; Stärkung ihrer vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum;

Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche, daneben Gewerbeflächenentwicklung auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen;

Grundsatz 4.1 LEP 8-8: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

Ziel 4.2 LEP 8-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen;

Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;

Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP 8-8: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

"Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land kein zentraler Ort." Die Gemeinde hat nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B Anteil am Gestaltungsraum Siedlung.

Die vorliegende Planung erfolgt auf einer bereits baulich genutzten Fläche und schließt unmittelbar an das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Schildow an. Die Inanspruchnahme von weiterem unverbautem Freiraum wird damit vermieden.

Die geplante bauliche Entwicklung wird als ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der ländlichen Räume betrachtet.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land geht davon aus, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Der **Regionalplan Prignitz-Oberhavel** trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine expliziten Festsetzungen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

5. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der ehemals selbstständigen Gemeinde Schildow wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Aus diesem Grund wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss dazu wurde am 07.07.2008 gefasst.

Obwohl die Gemeinde Mühlenbecker Land zwischenzeitlich einen Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Gemeindegebiet aufstellt, soll dennoch das o. g. Planverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schildow weitergeführt werden. Die Notwendigkeit wird damit begründet, dass für die Anwendung des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schildow eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ohne weitere zeitliche Verzögerung möglich sein wird.

Der gemeindeübergreifende Landschaftsplan für ehemalige Amt Schildow aus dem Jahr 1996 enthält für das Plangebiet und angrenzende Flächen folgende Darstellungen zur Landschaftsentwicklung: Plangebiet = Landwirtschaftsfläche.

6. Sonstige gemeindliche Planungen

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 25.10.2005

Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung vom 25.10.2005

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der Fassung vom 06.12.2016, veröffentlicht am 29.12.2016

7. Fachbezogene Anforderungen

Gewässerschutz

Der im Norden angrenzende Graben L 064001 ist ein Gewässer II. Ordnung. Zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten ist ein mindestens 5 m breiter Uferrandstreifen von Bau- und Pflanzmaßnahmen frei zu halten. Die Unterhaltungspflicht obliegt für diesen Graben nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“.

Naturschutz

Das Grundstück ist vom Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" umgeben. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl. 11/98, Nr. 20, S. 482) wurde mit der Verordnung vom 26.3.2013 (GVBl. 11/13, Nr. 28), die am 28.3.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet wurde und am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft getreten ist, dahingehend geändert, dass die für die bauliche Nutzung im Plangebiet vorgesehene Fläche nun aus dem LSG ausgegliedert ist.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Naturpark „Barnim“.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Da es nicht auszuschließen ist, dass es trotz aller, dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung beim Betrieb emittierender Anlagen in der unmittelbaren Umgebung dieser Anlagen zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche kommen kann, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht, kommt einem ausreichendem Abstand solcher Anlagen zu Wohngebieten in

der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass)“ gem. RdErl. des MU vom 26.08.1993)

Die Bestandssituation im Plangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Gegenwärtig wird der südliche Teil des Bebauungsplangebietes bereits als Betriebshof eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens genutzt. Das Gelände ist nahezu eben, in den Randbereichen befinden sich Gehölze, die in alle Richtungen, außer im Eingangsbereich, einen Sichtschutz bieten. Im Süden, hinter einem Fahrweg sowie im Osten grenzen Gärten an das Plangebiet an.

Westlich, hinter der L 21, befindet sich Wohnbebauung. Der Abstand der geplanten Nutzung zu den nächstgelegenen Wohngrundstücken beträgt über die Mühlenbecker Straße hinweg ca. 22 m. Die Mühlenbecker Straße (L 21) stellt in Bezug auf die Lärmsituation bereits eine Vorbelastung dar.

Die Planung sieht die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungsgartenbaubetrieb“ (§ 11 BauNVO) vor.

Mit dieser Festsetzung wird die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt und lehnt sich damit an die Bestandssituation an.

Ein 5 m breiter Grüngürtel wird die geplante Nutzung von der benachbarten Straße abschirmen.

Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 Seveso II-RL1 in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Der sog. "Trennungsgrundsatz" stellt für die Bauleitplanung eine Abwägungsdirektive dar.

Da es nicht auszuschließen ist, dass es trotz aller dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung beim Betrieb emittierender Anlagen in der unmittelbaren Umgebung dieser Anlagen zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche kommen kann, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht, kommt einem ausreichendem Abstand solcher Anlagen zu Wohngebieten in der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu.¹

Grundsätzlich sind in Industriegebieten, ebenso wie in Gewerbe- und sonstigen Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung u. a. auch Anlagen mit störfallrechtlich relevanten Bereichen zulässig.

Bezüglich der Belange, die den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betreffen und damit der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL dienen, werden Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert, die sich auf den Leitfaden der KAS -18² beziehen.

Der Leitfaden gibt in Anlage 1 Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse, die als Achtungsabstände einzuhalten sind. "Dazu fasst der Leitfaden die gängigsten gefährlichen Stoffe in vier Abstandsklassen zusammen, für die jeweils Abstandsempfehlungen von

¹ „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass)“ gem. RdErl. des MU vom 26.08.1993

² KAS-18 - Leitfaden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG

200 m bis 1.500 m unterbreitet werden. Den empfohlenen Abständen liegt eine modellhafte Berechnung zugrunde, die auf typisierten Annahmen beruht. Nach Ansicht der KAS kann bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen davon ausgegangen werden, dass im Allgemeinen durch einen schweren Unfall im Betriebsbereich hervorgerufene Auswirkungen unter den getroffenen Annahmen für den Menschen nicht zu einer ernsthaften Gefahr führen können. Das bedeutet für die Abwägung, dass die Belange des Störfallschutzes nicht betroffen sind, wenn die Abstände eingehalten oder überschritten werden. Werden dagegen die Abstände unterschritten, so muss sich die Gemeinde in der Abwägung detailliert mit den Belangen des Störfallrechts befassen. ... Der Leitfaden spricht insoweit von sogenannten „Achtungsabständen“, bei deren Unterschreitung eine konkrete Einzelfallprüfung nach der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereiches vorzunehmen ist.“³

Im Auftrag der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) wurde ein Gutachten⁴ erarbeitet, welches Formulierungen für Festsetzungen zur Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, enthält.

Den Empfehlungen entsprechend werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Im SO „Dienstleistungsgartenbau“ sind Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV der Anlage 1 "Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse" des KAS-18-Leitfadens zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzwürdigen Gebieten ausreichend ist.

Die Feinabstimmung der Zulässigkeit des einzelnen Vorhabens erfolgt erst in den Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz oder nach dem Baurecht (der Bebauungsplan kann keine ausdifferenzierten Angaben zum anlagenbezogenen Immissionsschutz enthalten, da diese erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden).

Wie u. a. auch in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Oberhavel bestätigt wird, sind bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

8. Bebauung/ Nutzung im Plangebiet/ in der Umgebung

Das Plangebiet wird zur Zeit im südlichen Teil auf einer Fläche von ca. 4.400 m² als Betriebshof der Firma Lehmann Im- und Export GmbH genutzt. In den Randbereichen befinden sich Bäume und Sträucher, der nördliche Teil wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Gebiet wird durch die Mühlenbecker Straße im Westen, einen Graben und landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen im Norden und eine Kleingartenanlage mit Nutzgärten im Süden und Osten begrenzt. Der im Norden angrenzende Graben ist ein Gewässer II. Ordnung. Die Unterhaltungspflicht obliegt für diesen Graben nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG dem zuständigen Unterhaltungsverband. Östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Landesstraße L 21 grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.

9. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die angrenzende Mühlenbecker Straße (L 21) erschlossen.

Die vorhandene Grundstückszufahrt auf die Mühlenbecker Straße bleibt weiterhin erhalten.

³ Reitberger, M. (2012) Steuerung der Ansiedlung von Störfallbetrieben mit Mitteln der Bauleitplanung. Zeitschrift für Immissionsschutzrecht und Emissionshandel, 4, 154-159.

⁴ Redeker, Sellner, Dahs, (2012) Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO,

Dem Hinweis des Landesbetriebes Straßenwesen NL Eberswalde, 17.11.2010 entsprechend, ist die Grundstückszufahrt so herzustellen, dass die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird, insbesondere sind nutzungsbedingte Verunreinigungen zu vermeiden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Medien der technischen Infrastruktur ist bereits gegeben bzw. liegt in der Mühlenbecker Straße an.

Lt. Stellungnahme des Zweckverbandes Fließtal v. 11.11.2010 ist das Flurstück 25/1 der Flur 3 noch nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Bei Schmutzwasseranfall wird nach Antragstellung ein SW-Anschluss zum Kanal in der Mühlenbecker Straße hergestellt. Nach Herstellung der Anschlussmöglichkeit ist entsprechend der Anschlussbeitragsatzung des Zweckverbandes der Anschlussbeitrag fällig.

Das Niederschlagswasser wird entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf dem Grundstück versickert.

Für die Gewährleistung der Löschwasserversorgung sind mindestens 48 m³ - 96 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von mindestens 2 Stunden bereitzuhalten.

Die Löschwasserentnahmestellen sollten untereinander nicht mehr als 120 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

Die weiteren Details zur Erschließung sowie zum vorbeugenden Brandschutz werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

10. Naturräumlicher Bestand im Plangebiet/ in der Umgebung

10.1 Oberflächenverhältnisse / Vegetation

Das wenig bewegte Gelände liegt auf einer Geländehöhe von ca. 47 m über NN.

Bezüglich der bestehenden Vegetation wird auf den Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplanes verwiesen.

10.2 Geologische- und Bodenverhältnisse

Das vorhandene Relief umfasst viele Elemente der "glazialen Serie, bereichert um postglaziale Formen (Dünen und vermoorte Niederungen), wobei spätglaziale Untergrund- und Oberflächenformen durch Tot- bzw. Wintereis hervorgerufen, zum Teil markant im Untergrund und auch an der Oberfläche ausgebildet sind.

Mit seinen meist fruchtbaren Grundmoränenböden unterliegt der Naturpark Barnim großflächig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

10.3. Klima

Die klimatische und lufthygienische Situation Schildows ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Berlin geprägt. Die Luftverschmutzung Berlins kann sich bis in den Schildower Raum auswirken, wie auch umgekehrt, da die Gemeinde ein klimatischer Entlastungsbereich für den Ballungsraum Berlin ist.

Insgesamt ist die klimatische Situation Schildows sowohl im Landschaftsraum als auch in den Siedlungsbereichen aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und dem hohen Vegetationsanteil sowie den umliegenden Kaltluftentstehungsgebieten als gut einzustufen. Der hohe Anteil an Bäumen trägt zur Ausgeglichenheit des Klimas, sowie zur Staubbindung bei. Das Tegeler- und das Kindelfließ bilden reliefbedingte Luftleitbahnen, die dem bodennahen Frischlufttransport dienen.

Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades, des hohen Vegetationsanteiles und des relativ guten Potentials zur Kaltluftproduktion wird diese Fläche zu den entlasteten Gebieten gerechnet.

Großräumig ist die lufthygienische Belastung innerhalb des Planungsgebietes, des Flurstückes 239, gegenüber der Großstadt Berlin als gering einzustufen.

11. Ziel/ Zweck der Planung

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, auf dem Flurstück 25/1 der Flur 3 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungsgartenbau“ zu entwickeln.

Dabei soll dem auf dem Standort bereits bestehenden Unternehmen die Möglichkeit der Weiterentwicklung gegeben werden. Die Randbereiche sowie die landwirtschaftlich genutzte Fläche sollen im Bestand erhalten bleiben.

12. Begründung/ Darstellung der Abwägung des Planinhaltes

Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als

SO gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Dienstleistungsgartenbau

festgesetzt.

Zulässig sind

- Dienstleistungsgartenbaubetriebe mit zugehörigen Lagerplätzen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise werden zugelassen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Dienstleistungsgartenbaubetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Begründung:

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung beinhaltet die bereits am Standort ausgeübte Nutzung, deren Weiterentwicklung mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden soll.

Zur Zeit wird die Fläche als Betriebshof bzw. Lagerplatz eines Dienstleistungsgartenbaubetriebs genutzt. In diesem Zusammenhang werden hier Schüttgüter (Kiese, Sande, Recycling, Oberboden, Kompostboden, Rindenmulch etc.) für den Eigenbedarf und den Verkauf gelagert. Die Erweiterung dieser Nutzungen soll die Errichtung einer Halle für die Unterbringung und Wartung der Geräte und Maschinen sowie eines Geschäftshauses mit Verkaufs-, Büro und Sozialräumen sowie einer Hausmeisterwohnung im Obergeschoss beinhalten.

Mit der Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ nach § 8 BauNVO wären grundsätzlich nicht erheblich belästigende Gewerbegebiete aller Art zulässig. Das ist hier am Standort nicht beabsichtigt. Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung sowie zu anderen schutzbedürftigen Bereichen sollen Belästigungen aus gewerblicher Nutzung nach Möglichkeit vermieden werden.

Die BauNVO eröffnet die Möglichkeit, sonstige Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

„Es ist unzulässig, die getypten Baugebiete durch einschränkende oder erweiternde Festsetzungen so abzuwandeln, dass ihre allgemeine Zweckbestimmung nicht mehr gewahrt ist (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ob ein Sondergebiet von den getypten Baugebieten wesentlich abweicht, ist anhand der allgemeinen Zwecksetzung dieser Baugebietstypen (jeweils Abs.1) und des Sondergebiets "abstrakt" zu beurteilen. Die Gemeinde ist verpflichtet, zuerst die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO zu nutzen.“⁵

Die hier im Bestand ansässige Nutzung fügt sich in das vorhandene Nutzungsgefüge ein, ohne die schutzwürdigen Bereiche und insbesondere die Wohnnutzung zu stören. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Dienstleistungsgartenbau“ festgesetzt.

5 F. Ley in Bauplanungsrecht, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, <http://www.lexsoft-desk.de/>, Kommentar BauNVO, Stand 13.9.2016

„Die Festsetzung eines Sondergebiets scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung durch Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann.“⁶

Im vorliegenden Fall wäre mit den für die Umsetzung des Planungsziels verbundenen Einschränkungen die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes oder auch eines anderen getypten Baugebietes nicht mehr gewahrt.

Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Dementsprechend wird die Art der baulichen Nutzung mit der Aufzählung der zulässigen Nutzungsarten

- Dienstleistungsgartenbaubetriebe mit zugehörigen Lagerplätzen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

konkretisiert.

Damit werden die für die weitere Entwicklung des Betriebes vorgesehenen Nutzungsarten in ausreichender Form berücksichtigt.

Die ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen sind im aktuellen Nutzungskonzept des Dienstleistungsgartenbaubetriebs vorgesehen. Zum Schutze der auf dem Areal befindlichen Güter und Maschinen soll eine Hausmeisterwohnung entstehen.

Neben den festgesetzten Nutzungen sind auch Stellplätze und Nebennutzungen nach §§ 12, 14 BauNVO möglich.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,65 soll sichergestellt werden, dass zur Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Versiegelung nur auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß beschränkt wird.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zu berücksichtigen, da sie einer Bebauung z. B. mit Nebenanlagen nicht vollständig entzogen sind.⁷

Für die Weiterentwicklung des genehmigten Standortes wird kein unverbaubarer Freiraum in Anspruch genommen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit 2 Geschossen in Kombination mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe festgesetzt. Dabei wird im SO₁ das Höchstmaß mit 6,5 m beschränkt, im SO₂ auf 6,0 m.

Begründung:

Unmittelbar angrenzend befinden sich überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnhäuser. Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit soll gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäudehöhen in das vorhandene Ortsbild einfügen. Für die Unterbringung der erforderlichen Nutzungen sind 2 Geschosse erforderlich. Die aktuelle Planung sieht vor, in dem an der Straße vorgesehenen Geschäftshaus im Obergeschoss eine Hausmeisterwohnung unterzubringen.

Die festgesetzten Traufhöhen sollen bewirken, dass einerseits die vorgesehene gewerbliche Nutzung stattfinden kann, gleichzeitig aber auch die Gebäudehöhe an die umgebende Bebauung angepasst wird.

⁶ F. Ley in Bauplanungsrecht, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, <http://www.lexsoft-desk.de/>, Kommentar BauNVO, Stand 13.9.2016

⁷ F. Ley in Bauplanungsrecht, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, <http://www.lexsoft-desk.de/>, Kommentar BauNVO, Stand 13.9.2016

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Begründung:

Für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche steht ausschließlich die aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ herausgelöste Fläche zur Verfügung. Für die Errichtung von Gebäuden werden in den Randbereichen Baufelder angeordnet, im SO₁ in der Größe von 360 m², im SO₂ in einer Größe von 600 m². Damit soll in Anpassung an die Umgebung eine offene Bebauung erfolgen.

Um die geplanten Nutzungen unterzubringen, wird diese Fläche maximal genutzt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden u. a. auch die Eingriffsproblematik sowie der Artenschutz untersucht.

Im Ergebnis dessen wurden die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Erhalt von Einzelbäumen

Im mittleren und südlichen Grundstücksteil befinden sich Gehölze, die zu erhalten sind.

Begründung:

Die Bäume im mittleren Grundstücksteil befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“. Ihre Erhaltung ergibt sich u. a. aus der LSG-Verordnung und ist darüber hinaus für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen und östlichen sowie teilweise entlang der westlichen Grundstücksgrenzen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Begründung:

Damit soll der Standort harmonisch in das Ortsbild eingefügt werden. Gleichzeitig entstehen damit Pufferflächen, zur Vermeidung eventueller Nutzungskonflikte.

Flächen für die Landwirtschaft

Die innerhalb des LSG gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen in der vorhandenen Form erhalten werden.

Begründung:

Diese Flächen stehen für die bauliche Nutzung nicht zur Verfügung, insofern wird die Bestandsnutzung festgesetzt, um einen Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche zu verhindern.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entlang der Flurstücksgrenze des Flurstückes 25/1 der Flur 3 in der Gemarkung Schildow festgesetzt.

Begründung:

Zur eindeutigen Definition des Geltungsbereiches, wird dieser entlang der Flurstücksgrenze festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Die Grenze des LSG „Westbarnim“ wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

Begründung:

Die nachrichtliche Übernahme bezieht sich auf die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl. 11/98, Nr. 20, S. 482), Verordnung vom 26.3.2013 (GVBl. 11/13, Nr. 28), am 28.3.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet, am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft getreten.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Entlang des Grabens L 064001 ist ein 5 m breiter Uferrandstreifen freizuhalten.

Begründung:

Der Freihaltebereich ergibt sich aus dem entsprechenden Fachgesetz (§ 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)) und ist für Gewässerunterhaltungsarbeiten erforderlich.

Baugestaltung

Vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg wurde im Zusammenhang mit der Ausgliederung von Flächen des B-Plans Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ der Hinweis erteilt, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die eine traditionelle, der angrenzenden Bebauung angepasste Farbe für die Dacheindeckung festsetzt.

Die Wohngebäude in der Nachbarschaft sind meistens in Rot, Braun oder grauen Farben eingedeckt, südlich des Orchideenwegs befindet sich auch ein blau eingedecktes Dach, einige Dächer sind mit Photovoltaikanlagen belegt, die eine spiegelnde Oberfläche besitzen.

Für eine rechtssichere Festsetzung müssten diese Farben in ausreichender Bestimmtheit definiert werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass auf Grund der vorhandenen Farbpalette eine Einschränkung in Bezug auf die Dacheindeckung im vorliegenden Bebauungsplan nicht gerechtfertigt erscheint und verzichtet deshalb auf eine solche Festsetzung.

13. Städtebauliche Kennwerte

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt 10.000 m² und gliedert sich in folgende Einzelflächen:

| | | |
|---|----------------------|------|
| Sondergebiet-Dienstleistungsgartenbaubetrieb | 4.065 m ² | 41 % |
| Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Erhalt von Einzelbäumen | 1.684 m ² | 17 % |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 1.591 m ² | 16 % |
| Fläche für die Landwirtschaft | 2.660 m ² | 27 % |

UMWELTBERICHT

1. Einleitung / Vorbemerkungen

Der OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt in Brandenburg, Landkreis Oberhavel, nördlich von Berlin. Schildow wird eingebettet im Süden durch die Gemeinde Glienicke/ Nordbahn, im Osten durch Wandlitz, im Norden durch Oranienburg und im Westen durch Hohen Neuendorf. Die Gemeinde befindet sich im engeren Verflechtungsraum Berlin- Brandenburg und ist zugehörig zur Regionalplanungsregion Prignitz- Oberhavel.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist sehr an der gewerblichen Entwicklung im Ort interessiert und möchte dabei insbesondere die schon ansässigen Unternehmen in ihrer Entwicklung unterstützen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Mühlenbecker Land zur Einleitung des Planverfahrens am 07.07.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“/ OT Schildow gefasst.

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gem. UVPG durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf die folgenden Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt,
2. Europäische Schutzgebiete,
3. Mensch, Bevölkerung,
4. Kulturgüter,
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie,
7. Darstellungen in Landschafts – und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität und
9. Eingriffsregelung.

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichts basiert auf dem vom Büro Wetter, Berlin, erarbeiteten Vorentwurf und stellt die Weiterbearbeitung des Vorentwurfes dar.

2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Angaben zu Standort und Inhalten des Bebauungsplanes

Das Vorhaben umfasst die Nutzungsänderung des Grundstückes, Flur 3, Flurstück 25/1 an der Mühlenbecker Straße L 21 mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 m². Auf dem Flurstück befindet sich seit 2005 der Dienstleistungsgartenbaubetrieb der Firma Lehmann Im- und Export GmbH. Das Grundstück grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ und im Naturpark Barnim. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl. 11/98, Nr. 20, S. 482) wurde mit der Verordnung vom 26.3.2013 (GVBl. 11/13, Nr. 28), die am 28.3.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet wurde und am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft getreten ist, dahingehend geändert, dass die für die bauliche Nutzung im Plangebiet vorgesehene Fläche nun aus dem LSG ausgegliedert ist. Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Naturpark „Barnim“

Das Unternehmen plant, den Ga-La-Bau Betriebshof an der Mühlenbecker Straße 94 als Hauptsitz zu nutzen und in diesem Zusammenhang das Grundstück mit einem Geschäftsgebäude zu erweitern. Das geplante Gebäude soll Verkaufsräume, Büro - und Sozialräume für die Mitarbeiter sowie eine Hausmeisterwohnung enthalten. Im nördlichen Bereich des Grundstückes soll eine Halle für die Unterbringung der Maschinen und Geräte entstehen. Die übrigen Flächen dienen der Lagerung von Materialien / Schüttgütern und als Verkehrsflächen.



Nördliche Grenze: landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche
Westliche Grenze: Mühlenbecker Strasse
Östliche Grenze: Gärten
Südliche Grenze: Orchideenweg

Abbildung 1: Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

2.2 Art und Umfang des Untersuchungsraumes

Die Gemeinde Schildow umfasst eine Fläche von ca. 641 ha und gehört zum Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land, sowie der naturräumlichen Region Barnim und Lebus an. (siehe Abb. 3)

Der Siedlungskörper von Schildow liegt zum großen Teil im Freiraum mit besonderem Schutzanspruch und innerhalb des Entwicklungsraumes Regionalpark Barnim, sowie teilweise im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz. Die Vorrangfunktion des Amtsgebietes besteht somit im ökologischen Ausgleich und als Naherholungsgebiet für Berlin.

Der Untersuchungsraum bezieht sich, wie auf den beiliegenden Lageplänen dargestellt, auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die durch Funktionsbeziehungen betroffenen Flächen in der Umgebung des Vorhabens. Der Untersuchungsraum wird, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, differenziert abgegrenzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird laut § 11 BauNVO ein „SO“ mit Zweckbestimmung Dienstleistungsgartenbau sein. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit 0,65 festgesetzt. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Mühlenbecker Strasse aus. Weitere Erläuterungen sind der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Betriebshof Mühlenbecker Strasse“ sowie den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Planung erfolgt auf einer bereits baulich genutzten Fläche und schließt unmittelbar an das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Schildow an. Die Inanspruchnahme von weiterem, unverbautem, Freiraum wird damit vermieden.

Die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen wird als ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der ländlichen Räume betrachtet. Die Gemeinde Mühlenbecker Land geht davon aus, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

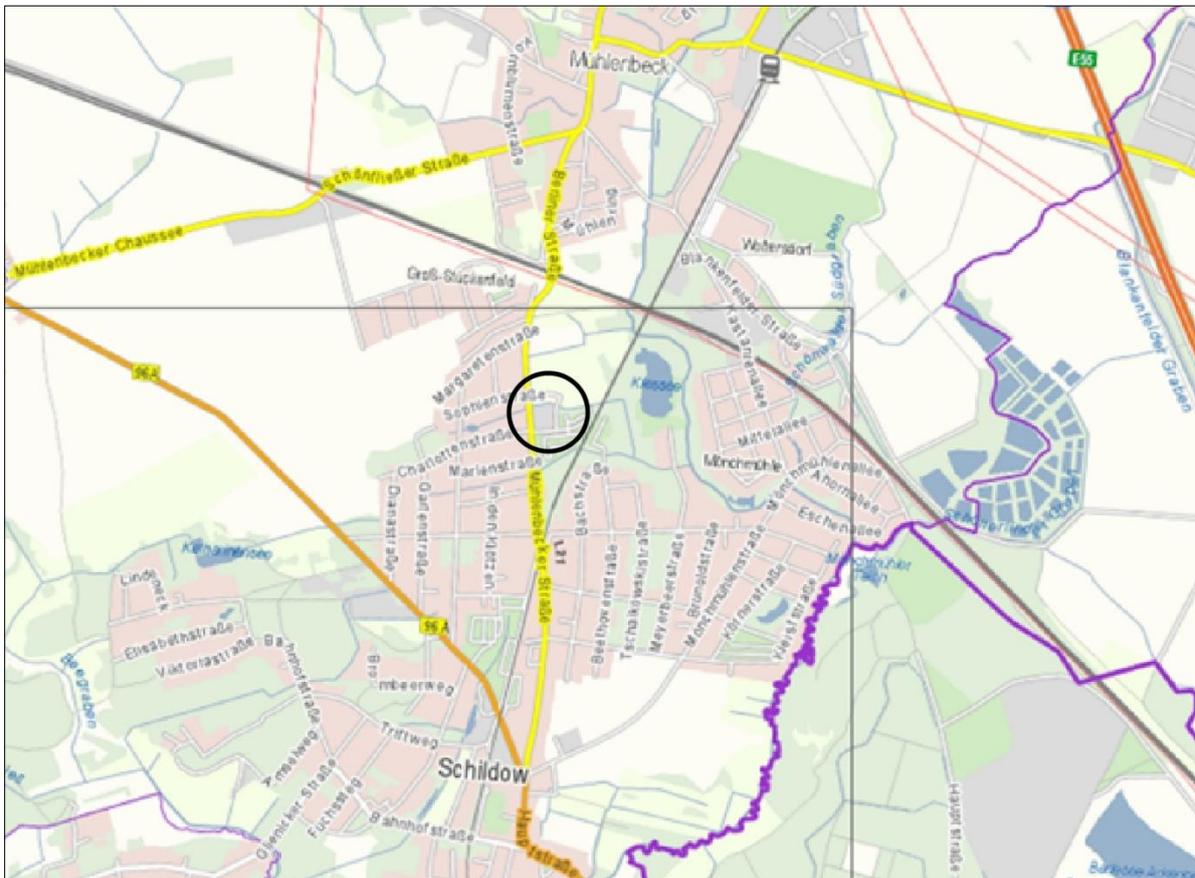


Abbildung 2: © 2016 LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 „Betriebshof Mühlenbecker Straße“ umfasst eine Fläche von ca.10.000 m².

Folgende Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden getroffen:

SO gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind

- Dienstleistungsgartenbaubetriebe mit zugehörigen Lagerplätzen
- Geschäfts-, Büro – und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Dienstleistungsgartenbaubetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Laut Bebauungsplan verteilen sich die Flächen innerhalb des Plangebietes folgendermaßen:

| | | |
|---|-----------------------------|--------------|
| Geltungsbereich | 10.000 m² | |
| davon Bauland | 4.065 m² | 100 % |
| Bebaute Flächen (100 % Versiegelung) | 2.439 m² | 65 % |
| Flächen mit Bindungen für Bepflanzung, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 1.684 m² | |

| | |
|--|-----------------|
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 998 m2 |
| Gartenflächen | 233 m2 |
| Unbefestigte Wege | 360 m2 |
| Fläche für Landwirtschaft | 2.660 m2 |

3. Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

In Fachgesetzen sind für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert. Im Rahmen der Umweltprüfung finden diese Ziele und Grundsätze Berücksichtigung. Unter Punkt 11 sind die verwendeten Fachgesetze und Fachplanungen aufgelistet. Ausgehend von der Bestandsanalyse – und Bewertung wurden die Konflikte im Hinblick auf das geplante Vorhaben analysiert.

Der vorliegende Umweltbericht ist auf der Grundlage der Anforderungen gemäß des BauGB nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 erarbeitet worden. Bei der Bearbeitung wurden des Weiteren folgende örtliche und überörtliche Planungen und Untersuchungen berücksichtigt:

- die örtliche bzw. regionale Landschaftsplanung:
 - o Flächennutzungsplan Gemeinde Schildow
 - o Landschaftsplan Amt Schildow
 - o Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg
- vorhandene Schutzgebietsausweisungen, gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft, sowie Natura 2000 - Gebiete :
 - o NSG "Tegeler Fließtal"
 - o LSG: "Westbarnim"
 - o Naturpark Barnim
 - o Bodendenkmal

Die Eingriffsregelung nach § 1a (2) und (3) BauGB ist in diesem Planverfahren anzuwenden. Das Verfahren zur Anwendung der Eingriffsregelung legt §18 BNatSchG und das Naturschutzgesetz des Landes Brandenburg (BbgNatSchG) vom 26. Mai 2014 fest. Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen wurde die Ausgangssituation der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen erfasst und bewertet. Der §15 BNatSchG legt die Verursacherpflichten fest. Dazu werden die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch mögliche vorgeschlagene Kompensation ausgeglichen oder ersetzt.

Die europäischen Schutzvorschriften berücksichtigend, muss eine artenschutzrechtliche Prüfung im Planungsprozess während der Planaufstellung erfolgen. In diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wird geprüft, ob durch das geplante Vorhaben mit einer Verletzung der, in § 44 BNatSchG, dargelegten Verbote zu rechnen ist. Das Bundesnaturschutzgesetz verbietet eine Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Arten, dies beinhaltet alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie bzw. ihrer Lebensstätten.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Gesamtbeurteilung des Eingriffes sollen die durch das Bauvorhaben hervorgerufenen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung ihrer Vermeidbarkeit zusammenfassend betrachtet werden, Konfliktpunkte benannt und die Ausgleichbarkeit der unvermeidbaren Beeinträchtigung dargelegt werden.

Ziel ist es voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (gem. §2 (4) BauGB).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, zu berücksichtigen.*

4.1 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

4.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Als baubedingten Wirkfaktoren bezeichnet man Beeinträchtigungen der Umwelt die während der Bauphase entstehen (Baustellentätigkeit). Sie treten daher in einem begrenzten Zeitraum auf und bestehen nur vorübergehend.

Baubedingte Wirkfaktoren zum Bebauungsplan Nr. 19 "Betriebshof Mühlenbecker Straße":

- Baustelleneinrichtung, Baustraßen, Lagerung verursachen eine Flächeninanspruchnahme
- Eingriffe in die natürliche Bodenschichtung durch Verdichtung, Hervorgerufen von den Erschütterungen welche Fahrzeuge und Baumaschinen verursachen
- Störungen der benachbarten Nutzungen durch Lärm- und Staubemissionen
- Beeinträchtigungen benachbarter Lebensräume (Tiere und Pflanzen) durch Staub, Lärm und Abgase

4.1.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Diese Auswirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen. Sie sind nicht zeitlich begrenzt und unabhängig von der Nutzung. Anlagebedingte Wirkfaktoren zum Bebauungsplan Nr. 19 "Betriebshof Mühlenbecker Straße":

- Versiegelung von Flächen durch die baulichen Anlagen und die Erschließungsmaßnahmen (Flächenverlust)
- Versiegelung der Bodenfläche d.h. Verlust des Bodens als Lebensraum
- Einschränkung der Grundwasserneubildung und damit erhöhter Gebietsabfluss
- Beseitigung von Lebensräumen durch die Überbauung von Flächen
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Baukörper und Erschließungsanlagen

4.1.3 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Unter den nutzungsbedingten Auswirkungen versteht man die direkten, nutzungsabhängigen Belastungen der Umwelt. Die nutzungsbedingten Auswirkungen sind abhängig von der Art und Intensität der Nutzung.

Nutzungsbedingte Wirkfaktoren zum B-Plan Nr. 19 "Betriebshof Mühlenbecker Straße":

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Zufahrtsstraßen und damit Erhöhung der Belastung durch Emissionen

Zusammenfassende Darstellung der für das Vorhaben relevanten Wirkfaktoren

| Wirkfaktor | baubedingt | anlagebedingt | nutzungsbedingt |
|---|------------|---------------|-----------------|
| Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen | X | X | - |
| Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge | X | - | X |
| Schallemissionen | X | - | - |
| Lichtemissionen | X | - | - |
| Erschütterungen | X | - | - |

4.2 Schutzgüter – Belange gem. §1, Abs. 6, Nr. /a, c, d und §1a BauGB

Das vorhandene Relief umfasst viele Elemente der "glazialen Serie, bereichert um postglaziale Formen (Dünen und vermoorte Niederungen), wobei spätglaziale Untergrund- und Oberflächenformen durch Tot- bzw. Wintereis hervorgerufen, zum Teil markant im Untergrund und auch an der Oberfläche ausgebildet sind.

Mit seinen meist fruchtbaren Grundmoränenböden unterliegt der Naturpark Barnim großflächig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Aus dem Landschaftsplan vom Amt Schildow geht hervor, dass das Flurstück 239 neben einer gering versiegelten Kleingartenanlage und in einem Bodendenkmal Schutzgebiet liegt.

Als Grundlage der Umweltbeschreibung dienten weiterhin Grundlagendaten und Fachbeiträge aus den oben aufgeführten übergeordneten Planungen zusätzlich zur eigenen Recherche.

4.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

4.2.1.1 Pflanzen

§1(2) BNatSchG: „ (...)Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind...lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen (...)"

(Einteilung der Biotoptypen entsprechend der Biotopkartierung Brandenburg- Kartieranleitung, Stand 24.06.09)

Aus dem Landschaftsplan Amt Schildow ist zu entnehmen, dass die potentielle Vegetation auf dem Flurstück 25/1 aus Traubeneichen- Hainbuchenwald besteht. Es wird als Verkaufs- und Lagerfläche genutzt und von einer Großseggenwiese sowie einer Kleingartenanlage umgeben.

Die Begehung des Untersuchungsgebietes, zur Ermittlung der realen Vegetation und zur Einordnung in Biotoptypen, nach der Kartieranleitung zur Biotopkartierung Brandenburg, erfolgten im Juli 2009 sowie Juni 2016. Es wurden folgende Biotope kartiert:

Tabelle 1: Biotoptypkartierung

| Zahlenkodierung | Kartiereinheit | Buchstabenkodierung | Schutz | Gefährdung |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------|--------|------------|
| 03222 | ruderales Rispengrasfluren | (RSAP) | | |
| 03249 | sonstige ruderales Staudenfluren | (RSBX) | | |
| 05110 | Frischwiesen und Frischweiden | (GM) | | |
| 07102 | Laubgebüsch frischer Standorte | (BLM) | | |
| 071322 | lückig, überwiegend heimische Gehölze | (BHBL) | | 38 |
| 07150 | Solitärbäume und Baumgruppen | (BE) | | |
| 071501 | heimische Baumarten | (BExH) | | |
| 0715011 | überwiegend Altbäume | (BExxA) | | |
| 10111 | Gärten | (PGE) | | |
| 12651 | unbefestigter Weg | (OVWO) | | |
| 12740 | Lagerflächen | (OAL) | | |

Biotoptypkomplexe und ökologische Funktionsbezeichnungen

Die im Einzelnen erfassten Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung des für den Untersuchungsraum entwickelten Leitbildes für Naturschutz und Landschaftspflege in Bezug auf ihre jeweilige Leistungsfähigkeit bzw. Schutzwürdigkeit und ihre Empfindlichkeit gegenüber nutzungsveränderter Einflüsse zu bewerten.

03222 ruderales Rispengrasfluren Mühlenbecker Straße (Grünstreifen)

Tabelle 2: ruderales Rispengrasfluren Mühlenbecker Straße

| Deutsch | Botanisch |
|------------------------|------------------------------|
| Graue Scabiose | <i>Scabiosa canescens</i> |
| Zypressen-Wolfsmilch | <i>Euphorbia cyparissias</i> |
| Hasen-Klee | <i>Trifolium arvense</i> |
| Spitzwegerich | <i>Plantago lanceolata</i> |
| Schafgarbe | <i>Achillea millefolium</i> |
| Silber-Fingerkraut | <i>Potentilla argentea</i> |
| Graukresse | <i>Berteroa incana</i> |
| Sauerampfer | <i>Rumex acetosa</i> |
| Gemeine <i>Beifuß</i> | <i>Artemisia vulgaris</i> |
| Weißer Senf | <i>Sinapis alba</i> |
| Einjähriges Rispengras | <i>Poa annua</i> |
| Löwenzahn | <i>Taraxacum officinale</i> |
| Weißer Lichtnelke | <i>Melandrium album</i> |

Dieser Biotoptyp weist eine große Artenvielfalt auf. Er ist Lebensraum für viele Insekten, jedoch wird er aufgrund der menschlichen Störungen also ökologisch gering eingestuft.

03249 sonstige ruderale Staudenfluren

Dörfliche Ruderalflure sind unter häufigem menschlichen Einfluss stehende, durch Störungen der Bodenfläche gekennzeichnete Flächen meist relativ nährstoffreicher Standorte.

05110 Frischwiesen und Frischweiden

Unter diesen Biotoptypen wird von Gräsern beherrschtes, extensiv genutztes, gemähtes oder beweidetes Dauergrünland frischer Standorte kartiert.

Das Gelände fungiert als Koppel.

Die kartierten Pflanzenarten weisen auf einen hohen Artenreichtum hin. Sie bieten Lebensraum für viele Insekten, sie sind jedoch auf Grund der menschlichen Störungen als ökologisch mittel einzustufen.

07102 Laubgebüsche frischer Standorte (Mühlenbecker Straße, hinter Holzabspernung)

Tabelle 3: Laubgebüsche frischer Standorte

| Deutsch | Botanisch |
|-------------------|---------------------------|
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Felsenbirne | <i>Amelanchier ovalis</i> |
| Eibe | <i>Taxus baccata</i> |
| Japanische Kerrie | <i>Kerria japonica</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Weißer Hartriegel | <i>Cornus alba</i> |

Dieser Biotoptyp weist eine große Artenvielfalt auf. Er ist Lebensraum für viele Insekten und Vögel. Die Laubgebüsche frischer Standorte grenzen an das Flurstück an und sind wenig betroffen. Insgesamt ist der Biotoptyp als ökologisch wertvoll einzustufen.

07130 Hecken und Windschutzstreifen

071322 lückig, überwiegend heimische Gehölze

Lückige Hecken überwiegend heimischer Gehölze bieten Insekten und Vögel einen geeigneten Lebensraum und werden als ökologisch wertvoll eingestuft.

07150 Solitärbäume und Baumgruppen

071501 heimische Baumarten

0715011 Heimische Baumarten überwiegend Altbäume

Tabelle 4: Heimische Baumarten

| Deutsch | Botanisch |
|------------|-----------------------|
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Birke | <i>Betula pendula</i> |

Hierbei handelt es sich um einen sehr wertvollen ökologischen Biotoptyp. Er bietet einen Lebensraum für zahlreiche Insekten und Vögel und unterliegt einem besonderen Schutz.

10111 Gärten

Dieser Biotoptyp hat aufgrund von hohen Eingriffen bzw. Störungen durch den Menschen einen geringen ökologischen Wert. Die Flächen bleiben unberührt.

12651 unbefestigter Weg

Dieser Biotoptyp hat aufgrund von hohen Eingriffen bzw. Störungen durch den Menschen einen geringen ökologischen Wert. Der unbefestigte Weg bleibt erhalten.

12740 Lagerflächen (Mühlenbecker Straße, auf dem Gelände)

Tabelle 5: Lagerflächen

| Deutsch | Botanisch |
|------------------------|----------------------|
| <i>Königskerze</i> | Verbascum |
| Fuchsschwanz | Amaranthus |
| Schwarzer Nachschatten | Solanum nigrum |
| <i>Stieleiche</i> | Quercus robur |
| Schöllkraut | Chelidonium majus |
| Holunder | Sambucus nigra |
| <i>Liguster</i> | Ligustrum vulgare |
| Schilfrohr | Phragmites australis |
| Springkraut | Impatiens parviflora |
| Gundermann | Glechoma hederacea |
| Reinfarn | Tanacetum vulgare |

Diese Fläche dient als Fahr- und Lagerfläche und ist verfestigt.

Dieser Biotoptyp hat aufgrund den hohen Eingriffen bzw. Störungen durch den Menschen einen geringen ökologischen Wert.

In der DDR wurde das Flurstück 25/1 bereits als Gärtnerei und später als Lagerfläche genutzt.

Bewertung

Die anliegenden privaten Gärten, Feuchtwiesen und -weiden, Frischwiesen und –weiden, Baumgruppen werden nicht negativ beeinträchtigt.

Es kommt jedoch zu einem Teilverlust des Biotoptyps Lagerfläche, welcher ausgeglichen werden muss. Ein etwa 5m breiter Streifen entlang der Flurstücksgrenze wird hochwertig bepflanzt und gleicht den Eingriff aus.

4.2.1.2 artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 (1) i. V. m. (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich der gemeinschaftlichen geschützten Arten (Anhang IV der europäischen Richtlinie 92/43/EWG – FFH-RL sowie den europäischen Vogelarten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und falls nötig, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß §45 (7) BNatSchG geprüft.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist gesondert als Fachbeitrag in der Anlage 11.1 dargestellt.

4.2.2 Schutzgut Boden

„(...) (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

Der Boden ist ein zentrales Glied des Ökosystemgefüges. Unter "Boden" ist der von der Erdoberfläche (Pflanzendecke) bis zum anstehenden Gestein reichende Abschnitt der Erdrinde zu verstehen, welcher durch Einwirkung abiotischer (Ausgangsmaterial, Klima, Relief, Wasser) und biotischer Faktoren (Flora, Fauna, Mensch) entsteht. Bestandteile des Bodens sind neben dem Substrat auch Wasser, Luft, Mineralien, Humusanteile, Mikroorganismen und Kleinlebewesen. Unter dem Einfluss des Menschen entwickelte sich daraus der Kulturboden. Böden dienen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Sie sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes.

Das vorhandene Relief umfasst viele Elemente der "glazialen Serie, bereichert um postglaziale Formen (Dünen und vermoorte Niederungen), wobei spätglaziale Untergrund- und Oberflächenformen durch Tot- bzw. Wintereis hervorgerufen, zum Teil markant im Untergrund und auch an der Oberfläche ausgebildet sind.

Mit seinen meist fruchtbaren Grundmoränenböden unterliegt der Naturpark Barnim großflächig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Aus dem Landschaftsplan vom Amt Schildow geht hervor, dass das Flurstück 239 neben einer gering versiegelten Kleingartenanlage und in einem Bodendenkmal Schutzgebiet liegt.

Bewertung:

“Grundsätzlich sind alle Böden sehr hoch empfindlich gegenüber Verlust an Fläche durch Versiegelung, Ausgrabungen und Überbauung [...]“ Durch das Bauvorhaben wird die Fläche bei einer maximalen Bebauung (GRZ 0,65) 65 % versiegelt. Durch die Versiegelung und Überbauung der Flächen wird die Versickerungsfähigkeit minimiert.

Das Flurstück 25/1 wird schon seit der DDR als Gärtnerei; später als Lagerfläche genutzt, die Nutzung als Lagerfläche soll auch in Zukunft im Vordergrund stehen. Die vorhandene Lagerfläche soll nicht versiegelt werden, jedoch kommt es durch die Bebauung zu einer Versiegelung des Bodens, die Bodenfunktionen werden dadurch gestört. Durch das Schaffen von neuen Grünflächen wird der Eingriff ausgeglichen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Es ist zu unterscheiden zwischen Grund – und Oberflächenwasser. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Grundsätzlich ist jedoch von einem Gefährdungspotential des Grundwassers auszugehen, da die Schadstoffe über das Sickerwasser durch die im Planungsgebiet vorherrschenden, durchlässigen Sandböden schnell ins Grundwasser gelangen können.

Das Flurstück 25/1 weist eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber dem oberflächennahen Grundwasser auf, da der Flurabstand des Grundwassers $\geq 2\text{m}$ ist. Außerdem liegt die Gemarkung Schildow außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das Flurstück 25/1 tangiert im Norden den Graben L 064001. Dieser Graben stellt ein Gewässer II. Ordnung dar. Ein mindestens 5 m breiter Uferrandstreifen zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten wird freigehalten.

Bewertung:

Die unversiegelten Flächen sind für das Grundwasser durch ihre Grundwasserneubildungsfunktion besonders wichtig. Durch die Bebauung kommt es zu einer Bodenversiegelung, was den

örtlichen Wasserhaushalt geringfügig beeinflusst. Das gesamte Regenwasser des Grundstückes kann vor Ort versickern.

Fazit: Für das Schutzgut sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es werden bereits überprägte Flächen genutzt.

4.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 (3) BNatSchG

„(...) (3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere(...)“

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu, (...)“

Die klimatische und lufthygienische Situation Schildows ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Berlin geprägt. Die Luftverschmutzung Berlins kann sich bis in den Schildower Raum auswirken, wie auch umgekehrt. Da die Gemeinde ein klimatischer Entlastungsbereich für den Ballungsraum Berlin ist.

Insgesamt ist die klimatische Situation Schildows sowohl im Landschaftsraum als auch in den Siedlungsbereichen aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und dem hohen Vegetationsanteil sowie den umliegenden Kaltluftentstehungsgebieten als gut einzustufen. Der hohe Anteil an Bäumen trägt zur Ausgeglichenheit des Klimas, sowie zur Staubbindung bei. Das Tegeler- und das Kindelfließ bilden reliefbedingte Luftleitbahnen, die den bodennahen Frischlufttransport dienen.

Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades, des hohen Vegetationsanteiles und des relativ guten Potentials zur Kaltluftproduktion wird diese Fläche zu den entlasteten Gebieten gerechnet.

Großräumig ist die lufthygienische Belastung innerhalb des Planungsgebietes, des Flurstückes 25/1, gegenüber der Großstadt Berlin als gering einzustufen.

Bewertung:

Im Zuge der Nutzungsveränderung auf dem oben genannten Grundstück werden Klima und Lufthygiene nur gering beeinträchtigt. Schon in der Vergangenheit hat die Fläche als Gärtnerei und Lagerstätte gedient. Durch zusätzliche Versiegelung wird die klimatische Leistungsfähigkeit beeinträchtigt, welches jedoch keine Großklimatischen Veränderungen mit sich bringt, sondern nur das Mikroklima beeinträchtigt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Landschafts – und Ortsbild / Erholung

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 (3) BNatSchG

„(...) (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft (...) auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Zur Beschreibung des Schutzgutes Landschaftsbild sind die Begriffe Vielfalt, Eigenart und Schönheit im Bundesnaturschutzrecht verankert. Einsehbarkeit und Sichtbeziehungen bestimmen dabei den visuellen Wirkungsbereich des Landschaftsbildes. Die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild beschränkt sich daher nicht auf den Geltungsbereich, sondern berücksichtigt die räumlichen Zusammenhänge im Landschaftsausschnitt.

Das Landschaftsbild setzt sich aus verschiedenen Elementen zusammen. Zu den landschaftlichen Besonderheiten gehören die Fließtäler, die forstwirtschaftlichen Flächen, die Grünland- und Ackerflächen und die Siedlungsflächen. Alle tragen zum abwechslungsreichen Landschaftsbild und zum Erleben der eiszeitlichen Entstehungsgeschichte der Landschaft und ihrer Veränderung durch Kulturmaßnahmen bei.

Von besonderer Qualität des Ortsbildes sind der gut erhaltene Dorfkern und der wertvolle Baumbestand vor allem in den Wochenendhaus- und Einfamilienhausgebiete.

Die Bebauung von Schildow ist hauptsächlich durch freistehende Einzelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen, einen hohen Anteil an Wochenendhäusern und unbebauten Gartengrundstücken geprägt. Die Wohnungs- und Siedlungsstruktur der Gemeinde ist durch eine geringe bauliche Dichte, relativ große Grundstücke und überwiegend private Eigentumsstruktur bei sehr gutem Ausstattungsstandard gekennzeichnet.

Das Flurstück 25/1 wird dem Landschaftsbildtyp strukturreiche Niederungslandschaft mit überwiegender Grünlandnutzung zugeordnet, was einer sehr hohen Qualität des Landschaftsbildes entspricht. Nach Süden wird es durch ein Siedlungsgebiet begrenzt. Außerdem befindet sich das Flurstück direkt an einer bedeutenden Grünachse zur Gliederung des Siedlungsraumes und an der befahrenen Mühlenbeckerstraße L 21.

Bewertung:

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetischen Qualitäten die betreffende Landschaft aufweist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung sowie der dicht stehenden vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen kommt es durch die Nutzungsänderung nicht zu einer Störung des Landschaftsbildes.

Fazit: Das Landschaftsbild wird durch die Umnutzung des Grundstückes nicht negativ beeinträchtigt, da dieses zuvor auch als Lagerfläche fungierte.

4.2.6 Schutzgut Mensch

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 (1) BNatSchG

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen.

| | |
|------------------|---|
| Wohnen | Das Plangebiet ist von vorhandenen Siedlungsstrukturen umgeben. |
| Erholungsnutzung | Der Bereich dient nicht der Erholungsnutzung. |
| Verkehr | Direkt im Geltungsbereich sind keine Straßen vorhanden. Der Geltungsbereich wird westlich an die Mühlenbecker Straße angeschlossen, entlang der südlichen Grenze verläuft der Orchideenweg. |

Bewertung:

| | |
|------------------|--|
| Erholungsnutzung | Das Untersuchungsgebiet hat keine Bedeutung als Erholungsraum. |
|------------------|--|

Erholungsgebiete und Erholungsinfrastruktur werden nicht beeinträchtigt.

Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf das Schutzgut Mensch treten nicht auf.

4.2.7 Schutzgut Kultur –und sonstige Sachgüter

Im Norden des Flurstückes 25/1 existiert ein Bodendenkmal, welches mit Lage und Ausdehnung im Flächennutzungsplan gekennzeichnet ist. Es steht aufgrund der besonderen wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung unter Schutz und ist zu erhalten.

Eine Beeinträchtigung oder Veränderung erfolgt nicht, da dieser Bereich nicht berührt wird.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es treten verschiedenartige Effekte bei den Wechselwirkungen auf. Schutzgüter können sich neutral zueinander verhalten, sich gegenseitig ausschließen bzw. ohne Wechselwirkungen überlagern und sich gegenseitig verstärken (Synergieeffekt). Es können Kettenreaktionen entstehen, wobei der Verlust eines Bereiches, die Zerstörung weiterer Flächen nach sich zieht. Synergieeffekte ergeben sich aus den Wirkungen bestimmter Biotopstrukturen auf verschiedene Schutzgüter, wie zum Beispiel des Bodens. Veränderungen am belebten Oberboden wirken vorerst nur auf diesen.

In der Kette der ökologischen Wirkzusammenhänge entstehen zeitlich versetzt, die Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser, auf die Arten und Lebensgemeinschaften und letztlich über die Nahrungskette auch auf den Menschen.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die vorhandenen Bäume und Gebüsche nicht nur als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu betrachten sind, sondern auch wesentliche Funktionen im Klimahaushalt, Bodenschutz und im Landschaftsbild erfüllen.

Diese Wechselwirkungen wurden in der vorliegenden Planung bereits im Abschnitt für die Schutzgüter (Boden / Klima / Arten und Lebensgemeinschaften / Landschaftsbild) behandelt. Aus diesen Erkenntnissen heraus wurde die Ausweisung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen so gewählt, dass sie durch die oben beschriebenen Effekte auch auf verschiedene Schutzgüter ausgleichend wirken.

5. Zusammenfassung

Durch das Vorhaben entstehen folgenden Konflikte / Eingriffe:

- Mensch / Erholungswert: keine Beeinträchtigung
- Pflanzen und Tiere: Verlust an Lebensräumen für Fauna und Flora
- Boden: Neuversiegelung von Grundfläche d.h. Totalverlust an Bodenfunktion
- Klima: geringe Veränderungen im Bereich des Mikroklimas
- Wasser: Minimierung der Grundwasserneubildung, oberflächiger Abfluss von NS
- Landschaft: keine Beeinträchtigung
- Kultur- und Sachgüter: keine Beeinträchtigung

Durch die geplante Nutzung wird ein Teil der Schutzgüter beeinträchtigt – Totalverlust von Bodenfläche aufgrund der Versiegelung durch das geplante Gebäude.

6 Prognose des Umweltzustandes

6.1 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich bereits auf dieser Fläche eine Lagerfläche befindet, werden die Schutzgüter bei Nicht-Durchführung auch in geringerem Maße, beispielsweise der Boden durch Verdichtung, beeinträchtigt. Bei Nicht-Durchführung kann die Versiegelung durch die Bebauung verhindert werden.

Die Feuchtwiesen und -weiden, Frischwiesen und –weiden und die Baumgruppen werden durch das Vorhaben selbst nicht beeinträchtigt. Bei Nicht-Durchführung können jedoch Baulärm und Zerschneidungen unterbunden werden.

Eine Minimierung des Eingriffes soll durch vorgeschlagene Kompensationsmaßnahmen gem. Punkt 8 geschehen.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

§ 13 Allgemeiner Grundsatz BNatSchG

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 15 (2) BNatSchG

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die folgenden Maßnahmen sollen die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft reduzieren ein vorrausschauendes Planen des Bauvorhabens ermöglichen und gleichzeitig dem Artenschutz dienen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Erhalt der vorhandenen Baum- und Strauchpflanzung
- Erforderliche Rodungen unterliegen dem § 39 BNatSchG
- Einhaltung der Maßnahmen zum Schädigungs –und Störungsverbot potentiell vorhandener Brutvögel durch Regelung und Maßnahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme für die Lagerflächen und Zuwege
- Erhaltung und Schaffung von Grünflächen und Gehölzgrün
- Anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort versickern
- Minimierung der versiegelten Flächen durch die Bebauung

Entsprechend dem Vermeidungsgebot gemäß § 19 BnatSchG und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB wurde die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Durch diese Maßnahme konnten umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß verringert werden.

Die vorhandenen Feuchtwiesen und -weiden, Frischwiesen und –weiden und die Baumgruppen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Ein Gehölzstreifen entlang der südlichen Flurstücksgrenze ist geplant.

Da durch das geplante Vorhaben bereits vorhandene Zuwegungen genutzt werden können, werden die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten.

7.2 Eingriff und Kompensation

Laut §12 BbgNatschG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die folgende Eingriffsbilanzierung wird getrennt nach Schutzgütern vorgenommen.

Dabei ist zu bemerken, dass sich gleich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eines Schutzgutes auf andere Schutzgüter positiv auswirken.

Zur Ermittlung der zu kompensierenden Fläche wurde das Handbuch ‚Einzelregelung zur Vermeidung von Kompensation‘ (MLUV, April 2009) verwendet.

Die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Fläche muss mit Hilfe einer Gehölzbepflanzung aus Bäumen und Sträuchern ausgeglichen werden, da keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen. Dafür sind zusammenhängende Flächen gemäß Planeintrag entlang gesamten Flurstücksgrenzen geplant.

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen zu Gunsten des Arten- und Biotopsschutzes, als Ersatz für die dem Naturhaushalt verloren gegangenen Flächen. Der neu entstehende wertvolle Lebensraum des Gehölzstreifens gemäß Planeintrag, stellt einen Ausgleich für den durch die Versiegelung verlorenen Bereich der Bebauung dar. Durch die Anpflanzung werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kompensiert.

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es werden Maßnahmen durchgeführt, die zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in das Bodenpotential beitragen.

Es werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt, um die verloren gegangenen Funktionen der anderen Schutzgüter auszugleichen bzw. wiederherzustellen.

Die Ersatzmaßnahmen für den Boden dienen zugleich dem Schutzgut Klima, Wasser, Biotope/ Pflanzen und Tiere. Als Ersatz für die Versiegelung des Bodens erfolgt eine Gehölzanpflanzung entlang der südlichen Flurstücksgrenze.

Die Beeinträchtigungen des Mikroklimas werden durch die Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern kompensiert. Innerhalb von Siedlungen haben Bäume eine erstrangige Bedeutung als Sauerstoffproduzent, als Regulator für Luftfeuchtigkeit und Temperatur sowie als Staub-, Schadstoff- und Lärmfilter. Durch die Neupflanzung von Gehölzen entstehen auch neue Lebensräume für die Arten einer Siedlungslandschaft.

Die geplante Anpflanzung, die aus verschiedenen Gehölzen bestehen soll, ist für den Naturhaushalt von hoher Bedeutung. Sie bietet einen Lebensraum bzw. Unterschlupf für viele Tierarten, hauptsächlich Insekten und heckenbrütende Vogelarten, aber auch Reptilien, Amphibien und kleinere Säugetiere (z. B. Mäuse, Igel).

Durch die Gehölzstreifen wird eine Kompensation der versiegelten Fläche erreicht.

Der Eingriff selbst erfolgt im Biotoptyp Lagerfläche, dieser Biotoptyp hat einen geringen ökologischen Wert. Durch die Anpflanzung erfolgt eine erhebliche Aufwertung der anderen Biotope mit ihrer Tier- und Pflanzenwelt.

Die heimischen Baumarten, die überwiegend aus Altbäumen bestehen, und die Feuchtwiesen und -weiden, sowie die Frischwiesen und –weiden werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Sie befinden sich auf der nördlichen Flurstückshälfte.

Durch die Gestaltung der einzelnen Maßnahmen nach ökologischen Gesichtspunkten können die wesentlichen Ausgleichsansprüche im Rahmen der Eingriffsregelung für die jeweiligen Schutzgüter kompensiert werden.

Die Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

- ⇒ Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern §9 Abs.1 Nr.25a BauGB (nach Fertigstellung)
- ⇒ Flächen zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (heimische Baumarten überwiegend Altbäume und Feuchtwiesen und -weiden, Frischwiesen und –weiden nach §9 Abs.1 Nr.25b BauGB (mit Baubeginn))

8 Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 “ Betriebshof Mühlenbecker Straße “ in Schildow

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

1.Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Brutvögel

1.1 Brutvögel

Bauzeitenregelung: Damit Konflikte mit den vorkommenden Brutvogelarten vermieden werden, ist die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. Juni) festgelegt.

2. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) nach Fertigstellung.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ vom 09. Oktober 2008 (ABI Bbg Nr. 46 2008, S. 2527) ist bei allen Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft, die im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, grundsätzlich gebiets-heimisches Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzungen haben nach den Richtlinien der DIN 18916 zu erfolgen.

Liste zu verwendenden Pflanzenarten:

| Lateinisch | Deutsch |
|--------------------|-------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Genista tinctoria | Färber- Ginster |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

3. Maßnahme für die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB).

Schutz und Erhalt von Vegetationsflächen gemäß Planeintrag.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Mensch, Tiere und Pflanzen sowie den lebenswichtigen Ressourcen Boden und Wasser. Belastungen mit Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt sollen vermieden werden.

Die Pflanzungen dienen der Einbindung in die Siedlungsstruktur sowie einer Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebietes. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten u.a. für Vögel und Insektenarten.

Aufgestellt: März 2017

9. Anlagen und Karten

- Biotoptypenplan
- Bestands-,Konflikt- und Ausgleichsmaßnahmenplan
- Maßnahmenplan
- Tabelle Übersicht Bilanz
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

10. Verwendete Literatur

- Flächennutzungsplan Gemeinde Schildow April 2002, Planungsgruppe Stadt und Dorf, Prof. Rudolf Schäfer und Partner Gbr
- Erläuterungstext gemäß §5 Abs. 5 BauGB zum Flächennutzungsplan Gemeinde Schildow April 2002, Planungsgruppe Stadt und Dorf, Prof. Rudolf Schäfer und Partner Gbr.
- „Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg“
- **BbgNatSchG**
§ 10 Abs. 11
§§ 12, 14 und 15
§ 18 Abs. 1 und 2
- **BNatSchG**
§ 19 und § 20
§ 20 Abs. 4

Internetquellen

- http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/stadt_wohnen/07_12_06.pdf
- http://www.oberhavel.de/documents_download/umweltbericht_2008.pdf
- http://www.oberhavel.de/documents_download/umweltbericht_2008.pdf
- http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/stadt_wohnen/07_12_06.pdf
- http://www.stadtentwicklung.berlin.de/natur_gruen/naturschutz/downloads/karten/schutzgebiete/np/barnim.pdf

Abbildungen

- Abbildung 1 Grobe Lage des Geltungsbereiches des Baubauungsplanes
- Abbildung 2 © 2016 LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

11. Rechtsgrundlagen

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Plangrundlage des amtlichen Lageplanes des öbVI Detlef-Rainer Werth vom 14.12.2004 M 1:200.

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung:

Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG) – Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (Bau-ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081,2102), letzte Neufassung vom 22. 12.2008 (BGBl. I S. 2986), Inkraftgetreten am 30.06.2009;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist;

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist;
- Bundes-Naturschutzgesetz vom 21. Januar 2013
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),

Landesgesetze/ -verordnungen

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])
- Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz – BbgLPIG) vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 9)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 5.3.2003 (bekanntgemacht im Amtsblatt Brandenburg Nr. 36 vom 10.9.2003), Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ vom 24.11.2010
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 (GVBl. Brandenburg I Nr. 20 vom 24.04.2012, S. 1)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. Brandenburg I Nr. 14 vom 20.05.2016)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung – GO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i. d. F. vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.201 (GVBl./10, (Nr. 28))